



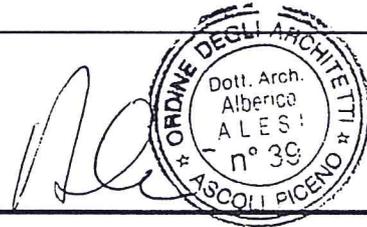
10 GEN 1995

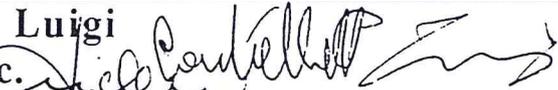
COMUNE DI ASCOLI PICENO

**VARIANTE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE D' INIZIATIVA
PRIVATA IN
ZONA ESTENSIVA "C"
LOCALITA MONTEVERDE**

(deliberazione del C.C. n. 76 del 28/07/1988)

progetto : arch. Alberico Alesi



Proprietà : Castelletti Luigi
— CO.MI. s.n.c. 
(ex Coccia e C., Gasperi, Cappelli, Armandi)

oggetto:

RELAZIONE TECNICA

data : 22 DIC. 1993

TAV.

14

ELABORATO ADOTTATO CON DELIB. CONS. N. 14 DEL
6/3/95. APPROVATO CON DELIB. CONS. N. 116 DEL 12/12/95

V. Ballestrero

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Il P.R.G. di Ascoli Piceno prevede a sud ovest della via Oberdan e sulla estremità di via Mameli, all'incirca in zona Monteverde, un'area edificabile rimasta fuori della lottizzazione Alesi, confinante a sud-est con zona agricola degli stessi proprietari, a nord-ovest con la proprietà f.lli Alesi e per un breve tratto con la strada di lottizzazione realizzata e prevista dal piano dei f.lli Alesi.

La zona così delimitata era originariamente di proprietà dei sigg. Coccia Domenico, Cappelli Ruggero, Armandi Annamaria, Gasperi Novello, che avevano dato incarico all'ing. Domenico Capanna di predisporre un piano per tale lotto.

Il piano, ricadente in zona estensiva "C" del vigente P.R.G. fu approvato dalla Commissione Edilizia Comunale il 29/05/1984 .
Il Consiglio Comunale ha dato l'approvazione di competenza il 27/03/1985 ed il 28/04/1988, approvando il relativo schema di convenzione.

La normativa di P.R.G. relativa a tale zona è la seguente:

- indice di fabbricazione territoriale = 0,5 mc/mq
- altezza max dei fabbricati = 7,50 m
- distanza minima dai confini = 5,00 m
- distanza dalle strade come da D.M. 02/04/1968
- le caratteristiche degli edifici saranno libere
- non sono ammesse le chiostrine
- spazi per parcheggi privati 1 mq/mc

In data 04/09/1991 fu rilasciata, su progetto dell'arch. Alberico Alesi, la Concessione Edilizia per la realizzazione dei fabbricati insistenti sul lotto n. 2 del Piano di Lottizzazione, concessione che, con richiesta del 01/02/1992 fu volturata, in seguito ad atto pubblico di acquisto, al sig. Castelletti Luigi.

Il presente elaborato costituisce variante al piano di lottizzazione di iniziativa privata sito in località Monteverde a Porta Romana di Ascoli Piceno. Tale variante si è resa necessaria in seguito alle modifiche conseguite al piano originario dalle prescrizioni della Commissione Edilizia e del Corpo Forestale dello Stato.
In particolare si è interrotta la continuità della schiera concepita originariamente al fine di rispettare il distacco di ml 10 dal tronco della roverella che ricade all'interno della zona edificata.

Le variazioni riguardano esclusivamente il Lotto n. 2, che, come sopra si è chiarito, è ora di proprietà del sig. Luigi Castelletti.
Al fine di recuperare area idonea per le ultime due unità abitative che permettano di utilizzare il volume disponibile si è modificato l'andamento della strada di lotto, lasciando il parcheggio a valle mentre la superficie a verde pubblico passa all'interno della stessa. Questa scelta inoltre permette di evitare gli ulteriori sbancamenti che sarebbero necessari per la realizzazione della strada come da progetto originario.

Calcolo del volume di progetto

Superficie complessiva dell'area (lotto 1 più lotto 2) mq. 9413
Volume incasabile:

$$V = 9413 \times 0,5 = 4.706,5 \text{ mc.}$$

Numero di abitanti insediabili:

$$4.706,5 : 80 = 58,80 / 59 \text{ unità}$$

Superfici degli standards (D.M. 02/04/1968):

- Istruzione	59 x 4,50 =	265,50 mq.
- Interesse comune	59 x 2,00 =	118,00 mq.
- Spazi attrezzati	59 x 9,00 =	531,00 mq.
- Parcheggi	59 x 2,50 =	147,50 mq.

TOTALE 59 x 18,00 = 1062,00 mq.

Previsioni di variante 1287,44 mq.

Calcolo dell'indice fondiario e del volume ammissibile per i singoli lotti

Come si evince dalla tavola relativa al calcolo delle superfici, quella destinata a strade e piazzali è di mq. 1635,50 mentre, come sopra riportato, quella relativa agli standards è di mq. 1287,44. Sottraendo queste superfici a quella complessiva si otterrà l'area effettivamente edificabile:

$$9.413 - (1.287,44 + 1.635,50) = 6.490 \text{ mq.}$$

$$If = V_{\max}/A_f = 4.706,50/6490 = 0,7252$$

TABELLA RIASSUNTIVA DATI DI PROGETTO

Lotto n.	Superficie mq	Indice fondiario	Volume mc	N. unità abitative	Volume per unità
1	1457,12	0,7252	1056,70	3	352 mc.
2	5033,01	" "	3649,93	10	364,99 mc.
strade	1635,50	-	-	-	-
standards	1287,44	-	-	-	-
TOTALE	9413,07	-	4706,63	13	-

Come si può notare dal confronto degli elaborati, con particolare riferimento alle planimetrie scala 1:500, le variazioni che si introducono rispetto alla lottizzazione originaria riguardano non tanto i fabbricati, le cui caratteristiche architettoniche e tipologiche sono libere e soggette a concessione edilizia, quanto il diverso andamento della strada di lotto, che effettua una curva più netta a valle dei fabbricati lasciando più spazio al suo interno.

Come già accennato la variazione si è resa necessaria in seguito alla esigenza di lasciare lo spazio prescritto intorno alla pianta ricadente sull'area edificabile. Ciò ha determinato la perdita dello spazio necessario all'utilizzo della volumetria ammissibile all'interno della lottizzazione vigente.

La nuova distribuzione, pur con minimi spostamenti, rende possibile l'inserimento dell'ultimo edificio bifamiliare, permettendo così l'utilizzo completo della volumetria disponibile.

Opere da realizzare

I fabbricati previsti dagli elaborati saranno, come quelli già realizzati in seguito alle autorizzazioni citate, tutti a destinazione abitativa e dotati di garage al piano interrato e zona giorno e zona notte ognuna su piani distinti. Nel sottotetto sono previsti fondaci e stenditoi.

Le strutture sono in cls armato con solette laterocementizie. Esternamente le pareti saranno finite parte con paramento in mattoncini a vista, parte intonacate, parte in cemento a vista. Gli infissi saranno in legno di Douglass con serrandina in materiale plastico.

Le aree esterne di pertinenza saranno pavimentate in travertino.

Le zone antistanti e retrostanti i fabbricati che sono state oggetto di sbancamenti saranno stabilizzate con muri in cls armato. In particolare gli

sbancamenti retrostanti i fabbricati più a monte, saranno gradonati in maniera che i muri non superino in nessun caso i 3,50 ml di altezza, mentre le zone superiori saranno contenute con georeti metalliche che permettano il riformarsi della vegetazione naturale.

La strada di lotto ed i parcheggi saranno finite con tappeto di usura in conglomerato bituminoso, mentre le rampe di accesso ai garage privati saranno pavimentate con mattoncini in cemento tipo 'betonella'.
Le zone contrassegnate a 'verde pubblico' e destinate a gioco e sosta saranno dotate di percorsi pedonali finiti a brecciolino e con gradini in pietrame di travertino, da piantumazioni previa costituzione di coltre di terreno vegetale e con dotazioni di panchine da esterno.

IL TECNICO